

В.В. БЛОШКО, ст. викладач, ННІПМК ХНУВС, Харків

ОСОБЛИВОСТІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА КВАРТИРУ

В цій статті розглядаються проблеми використання квартири відповідно до цільового призначення. Проведено порівняльний аналіз нормативно-правових актів України з метою з'ясування можливості здійснення промислової, господарської, підприємницької, а також професійної діяльності в квартирі. На підставі цього були надані пропозиції з удосконалення діючого законодавства. Бібліогр.: 3 назв.

Ключові слова: право власності, квартира, житло, багатоквартирний будинок, законодавство.

Вступ. Сучасні правовідносини з приводу права власності на квартиру відзначаються розширенням функцій власника, які іноді призводять до порушення прав та інтересів інших мешканців багатоквартирного будинку. При цьому варто зазначити, що згідно ст. 6 ЖК УРСР жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється. Отже законодавець обмежив право користування квартирою цільовим призначенням, тобто надав можливість використовувати квартиру тільки для постійного проживання. У зв'язку із подібним формулюванням цільового призначення житла існує практична проблема можливості застосування квартир для здійснення підприємницької та професійної діяльності, а також для розміщення офісів.

Аналіз останніх досліджень та літератури. Проблематикою особливостей здійснення права власності на квартиру в багатоквартирному будинку займалися провідні вчені та спеціалісти, такі як: М.К. Галянтич, Б.М. Гонгало, В.П. Камишанський, П.В. Крашеніннікова, І.М. Кучеренко, В.М. Літовкін, Л.Г. Лічман, П.І. Седугін, Ю.К. Толстой, І.М. Фаршатов та інші науковці. Незважаючи на досягнення юридичної науки питання здійснення права власності на квартиру в багатоквартирному будинку не було розглянуто в повному обсязі. Все це вказує на актуальність дослідження особливостей здійснення права приватної власності на квартиру у багатоквартирному будинку.

Мета статті, постановка проблеми. Мета цієї статті – розглянути особливості здійснення права власності на квартиру в багатоквартирному будинку відповідно до її цільового призначення. Визначити можливість здійснення господарської, підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності у квартирі.

Матеріали досліджень. Цільове призначення житла законодавець передбачає у ст. 6 ЖК УРСР, зі встановленням обмеження щодо здійснення промислової діяльності у цьому об'єкті. Незважаючи на цю норму були прийнято Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців». У якому законодавець дозволяє здійснювати фізичним особам підприємницьку діяльність в квартирах та інших житлових приміщеннях. Державний комітет України з питань регуляторної політики та підприємництва у своєму листі від 31.07.2007 за № 5620 також дійшов висновку, що громадяни можуть використовувати житло для здійснення підприємницької та іншої не забороненої законом діяльності. Ця позиція була закріплена і у Законі України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», згідно з нормами якого фізична або юридична особа може здійснювати господарську, підприємницьку та іншу не заборонену законом діяльність. Отже, звернемо увагу, що у законодавстві України виникла колізія з норм з приводу простого питання – особливості здійснення права власності на квартиру у багатоквартирному будинку.

Для розв'язання цього питання звернемося до аналізу норм Проекту Житлового кодексу України. Цей законопроект передбачає можливість власнику «використовувати належне йому житло для провадження господарської діяльності (крім промислового виробництва) та іншої не забороненої законодавством діяльності за умови переведення його до складу нежитлових приміщень» (ч. 3 ст. 7 Проекту ЖК). На наш погляд в даному понятті є деякі недоліки, а саме: не відомо що розуміли автори Проекту під формулюванням «іншої не забороненої законодавством діяльності». Також була виключена можливість здійснення підприємницької діяльності без переведення жилого приміщення у нежиле. Хоча, нам здається, що такий підхід є не правильним. Наприклад, тому що, приватному підприємцю, який здійснює свою діяльність вдома, необхідно буде шукати інше приміщення не жилого характеру.

Слід зазначити, що з цього приводу в літературі виникають також суперечності. Деякі науковці вважають, що житло може використовуватися виключно для проживання фізичних осіб. При зміні цільового призначення необхідне переведення їх у нежилі [1]. Інші в деяких випадках допускають застосування жилих приміщень під офіс [2]. Існує позиція, що враховуючи ту обставину, що приватний підприємець має право відкрити свій офіс в жилому приміщенні, а юридична особа цього зробити не може, існує небезпека для створення незаконних схем, які дозволять підприємцям не створюючи юридичної особи, здійснювати свою діяльність під статусом індивідуальних підприємців і надавати послуги в жилих приміщеннях [3].

Результати досліджень. На підставі аналізу вищевикладеного можна стверджувати, що відповідно до ч. 3 ст. 7 Проекту ЖК У особи, які мають намір займатися підприємницькою діяльністю будуть створювати схеми обходу створення юридичною особи та переведення приміщення в

фонд не жилого. Для вирішення цього питання, ми пропонуємо, в Проекті ЖКУ закріпити норму, яка б передбачала заборону розміщення промислових виробництв в жилих будинках в цілому. Крім того, у Проекті ЖКУ потрібно передбачити можливість здійснення підприємницької діяльності з нормативним визначенням переліку видів такої діяльності, для здійснення яких дозволяється використовувати жиле приміщення і при цьому не порушувалися б права інших громадян, які проживають у житловій будівлі, на спокій та відпочинок. Частина 3 ст. 7 Проекту ЖКУ пропонуємо викласти в наступній редакції: «Власник (співвласник) житла має право розпоряджатися своїм житлом на свій розсуд, зокрема: ...2) використовувати належне йому житло для провадження господарської діяльності, за умови що... 3) здійснювати підприємницьку діяльність з нормативним визначенням переліку видів такої діяльності, без переведення жилого приміщення до складу нежилого, якщо при цьому не порушуються права інших громадян, які проживають у житловій будівлі, на спокій та відпочинок».

Висновки. Таким чином, проблема здійснення права власності на квартиру у багатоквартирному будинку потребує подальшого дослідження. Для подолання проблематики в сфері здійснення права власності на квартиру у багатоквартирного будинку.

Список літератури: 1. *Аврамова О.* Жилье: товар с особым характером / О. Аврамова // Підприємництво, господарство і право. – 2000. – № 7. – С. 29-31. 2. Житловий кодекс України. Науково-практичний коментар станом на 05.05.2011р. Кол. авторів. *Амірова Ю.В., Ващенко Ю.В., Давидова Н.О., Кодинець А.О., Отрадна О.О., Радченко Л.І., Рябоконь Л.І., Сабодаш Р.Б., Цюра В.В.* – К.: Ліга Преміум. 2009. 3. *Емелькина И.А.* Право собственности и другие вещные права на жилые помещения / И.А. Емелькина // Цивилист, 2006. – № 3. – С. 97.

Надійшла до редакції 24.10.2012.

УДК: 347.253

Особливості здійснення права власності на квартиру / Блошко В.В. // Вісник НТУ «ХП». Серія: Актуальні проблеми розвитку українського суспільства. – Харків: НТУ «ХП», 2013. – № 6(980). – С. 64-66. Бібліогр.: 3 назв.

В данной статье рассматриваются проблемы использования квартиры в соответствии с целевым назначением. Проведен сравнительный анализ нормативно-правовых актов Украины с целью выяснения возможности осуществления промышленной, хозяйственной, предпринимательской, а также профессиональной деятельности в квартире. На основании этого были предоставлены предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Ключевые слова: право собственности, квартира, жилье, многоквартирный дом.

This article examine the problems of using an apartment in accordance with the target. A comparative analysis of legal acts of Ukraine was made in order to determine the feasibility of the industrial, economic, business, and professional activities in the apartment. On the basis of this proposal have been provided to improve the existing legislation.

Keywords: ownership, house, housing, apartment building.